

**BREMISCHE BÜRGERSCHAFT**  
Landtag  
19. Wahlperiode

**Drucksache 19/659**  
(zu Drs. 19/459)  
05.07.16

**Antwort des Senats auf die Große Anfrage der Fraktion der CDU**

**Rollstuhlgerechter Wohnraum in Bremen und Bremerhaven**

**Mitteilung des Senats  
an die Bremische Bürgerschaft (Landtag)  
vom 5. Juli 2016**

**"Rollstuhlgerechter Wohnraum in Bremen und Bremerhaven"  
(Große Anfrage der Fraktion der CDU vom 24.05.2016)**

Die Fraktion der CDU hat folgende Große Anfrage an den Senat gerichtet:

"Rollstuhlfahrer haben ein Recht auf eine Wohnung, die barrierefrei zu erreichen und zu nutzen ist. Aufgrund der Größe vieler Rollstühle ist es notwendig, dass zunehmend mehr Wohnungen auch die Anforderungen der DIN 18040-2 erfüllen. Das verfügbare und auch nach „Kosten der Unterkunft“ (KdU) bezahlbare Angebot von solchem Wohnraum in Bremen und Bremerhaven ist seit Jahren gering. Im Land Bremen sind in den letzten Jahren so gut wie keine uneingeschränkt rollstuhlgerechten Wohnungen entstanden. Hinzu kommt, dass diese Wohnungen häufig in Kooperation mit Trägern von Senioren- und Behinderteneinrichtungen gebaut werden und auf dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen.

Der Bedarf an entsprechendem Wohnraum, wird wegen der Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention und der demographischen Entwicklung in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Viele Menschen sind schon heute auf barrierefreien, günstigen Wohnraum, der mit Bus und Bahn gut erreichbar ist, angewiesen.

Wir fragen den Senat:

1. Wie hat sich die Zahl der erfassten, rollstuhlgerechten Wohnungen (gemäß DIN 18040-2) im Land Bremen seit 2013 entwickelt? Wie viele der seit 2013 neu gebauten rollstuhlgerechten Wohnungen wurden in Kooperation mit Senioren- oder Behindertenhilfeträgern gebaut und stehen daher dem freien Markt nicht zur Verfügung?
2. Wie viele Wohnungen wurden seit 2013 gemäß DIN 18040-2 im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms bei bestehenden Mietverhältnissen rollstuhlgerecht hergerichtet? (bitte aufschlüsseln nach Stadtgemeinden). Wie viele öffentlich geförderte Neubauwohnungen wurden während der Bauphase auf Wunsch von Interessenten rollstuhlgerecht (gemäß DIN 18040-2) realisiert?
3. In welchen aktuellen Bauprojekten sind derzeit wie viele rollstuhlgerechte Wohnungen (gemäß DIN 18040-2) geplant, oder befinden sich bereits in der Umsetzung? Wie viele dieser Wohnungen wurden mit Trägern geplant und stehen deshalb dem freien Markt nicht zur Verfügung? Wie werden die nichtgebundenen Wohnungen der Zielgruppe bekannt gemacht? (bitte aufschlüsseln nach Stadtgemeinden).

4. Zu welchem Zeitpunkt plant der Senat die überfällige Novellierung der Landesbauordnung (LBO)? Welche Quotenregelung (bzgl. DIN 18040-2) soll darin festgeschrieben werden?
5. Wie viele Wohnungen in welchen Baugebieten im Land Bremen werden zurzeit ohne die im Koalitionsvertrag festgehaltene Quote von mindestens 5 Prozent (DIN 18040-2) geplant und gebaut? Wie passt das mit der Umsetzung der UN-Behindertenkonvention zusammen? Wird der Senat den sich dadurch verschärfenden Mangel an rollstuhlgerechtem Wohnraum (gemäß DIN 18040-2) durch weitere Maßnahmen auffangen?
6. Werden derzeit auf Grund der allgemeinen Wohnungsknappheit die in der aktuellen LBO festgeschriebenen Vorgaben zur Barrierefreiheit abgesenkt oder ist dieses für zukünftige Bauvorhaben geplant? Wenn ja, warum und welche Bereiche sind betroffen?
7. Welche zusätzlichen Maßnahmen wurden seit Herbst 2013 entwickelt, damit die Zielgruppe der Rollstuhlfahrer frühzeitig von einer freiwerdenden oder neuen rollstuhlgerechten Wohnung erfährt und diese dann auch tatsächlich anmieten kann?
8. Wie hoch schätzt der Senat den zukünftigen Bedarf von rollstuhlgerechtem Wohnraum (gemäß DIN 18040-2)? Hat der Senat dazu seit 2013 Erhebungen oder Umfragen durchgeführt und wenn ja, mit welchem Ergebnis?
9. Wie stellt der Senat sicher, dass die Einhaltung von Vorgaben der LBO regelmäßiger überprüft wird? Was passiert, wenn Auflagen nicht eingehalten werden z. B. Fenster öffnen, Balkon/Terrasse befahren, Wendeflächen, Bad- und Küchennutzung, Rollstuhlstellplatz vor der Wohnung mit Auflademöglichkeit?"

### **Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:**

Die Fragen 1 bis 3 werden gemeinsam beantwortet.

1. *Wie hat sich die Zahl der erfassten, rollstuhlgerechten Wohnungen (gemäß DIN 18040-2) im Land Bremen seit 2013 entwickelt? Wie viele der seit 2013 neu gebauten rollstuhlgerechten Wohnungen wurden in Kooperation mit Senioren- oder Behindertenhilfeträgern gebaut und stehen daher dem freien Markt nicht zur Verfügung?*
2. *Wie viele Wohnungen wurden seit 2013 gemäß DIN 18040-2 im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms bei bestehenden Mietverhältnissen rollstuhlgerecht hergerichtet? (bitte aufschlüsseln nach Stadtgemeinden). Wie viele öffentlich geförderte Neubauwohnungen wurden während der Bauphase auf Wunsch von Interessenten rollstuhlgerecht (gemäß DIN 18040-2) realisiert?*
3. *In welchen aktuellen Bauprojekten sind derzeit wie viele rollstuhlgerechte Wohnungen (gemäß DIN 18040-2) geplant, oder befinden sich bereits in der Umsetzung? Wie viele dieser Wohnungen wurden mit Trägern geplant und stehen deshalb dem freien Markt nicht zur Verfügung? Wie werden die nichtgebundenen Wohnungen der Zielgruppe bekannt gemacht? (bitte aufschlüsseln nach Stadtgemeinden).*

### **Vorbemerkung:**

DIN-Normen sind erst dann öffentlich-rechtlich relevant, wenn sie als Technische Baubestimmung verbindlich eingeführt worden sind. Für die DIN 18040-1 (öffentlich zugängliche Gebäude, Stand Oktober 2010) und die DIN 18040-2 (Wohnungen, Stand September 2011) ist diese Einführung im Land Bremen am 21.08.2015 erfolgt (Brem.GBl. S. 1059). Diese Technischen Baubestimmungen ersetzen die jeweiligen Vorgängernormen DIN 18024 und 18025 und ergänzen bzw. konkretisieren die gesetzlichen Anforderungen an das barrierefreie Bauen in § 50 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO).

Die DIN 18040-2 unterscheidet zwischen den Regelanforderungen für (eingeschränkt) barrierefrei nutzbare Wohnungen im Sinne des § 50 Absatz 1 BremLBO sowie barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen (sog. ®-Anforderungen), für die entsprechende Zusatzanforderungen enthalten sind. Bis zum Inkrafttreten der geplanten LBO-Novelle, deren Abschluss etwa Mitte 2017 geplant ist, sind im Wohnungsbau nach § 50 Absatz 1 BremLBO-2010 bauaufsichtlich nur die Mindestanforderungen der DIN 18040-2 nach Maßgabe des Einführungserlasses zu erfüllen. Es gelten also noch nicht die sog. ®-Anforderungen. Inwieweit die geplante Bauausführung darüber hinaus auch den nicht eingeführten technischen Regeln entspricht, legen Bauherr und Entwurfsverfasser bis dahin im Rahmen privatrechtlicher Abstimmung fest. Die zusätzlichen ®-Anforderungen können also bauaufsichtlich aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage noch nicht eingefordert werden.

### Zu den Fragen 1 bis 3:

Es gibt bisher keine statistische Erfassung der rollstuhlgerechten ®-Wohnungen, zumal es dafür – wie dargelegt – noch keine gesetzlichen Anforderungen gibt. Dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sind jedoch diverse Einzelfälle bekannt, in denen Bauherren von sich aus oder aufgrund spezieller Absprachen mit der Genehmigungsbehörde bereit waren oder aktuell bereit sind, einen Teil der Wohnungen entsprechend der DIN 18040-2 rollstuhlgerecht zu planen und auszuführen. Solche Beispiele sind:

Vorhaben	Wohnungen gesamt	Anzahl ®-Wohnungen	Geförderte ®-Wohnungen
Kötnerweide	15	1	1
Marcuskaje	257	5	5
Kirchhuchtinger Landstr.	15	1	1
Waltjenstr.	20	1	1
Waller Heerstr.	14	2	0
Waller Heerstr.	28	4	0
Waller Heerstr.	16	2	0
Köhlerhof	25	5	0
Hinter den Ellern	18	1	1
Cambrai-Dreieck	47	1	0
Stiftungsweg (Egestorff-Stiftung)	60	30	30
Holsteiner Str. (Planung)	11	1	1
Kirchhuch. Land. (Planung)	15	1	1
Kirchhuch. Land. (Planung)	18	1	1
Buddeskamp (Planung)	18	1	1
Arndtstr. (Planung)	14	1	1
BlauHaus Überseestadt (Planung)	84	9	6
Otto-Brenner-Allee (Planung)	28	2	2
Otto-Brenner-Allee (Planung)	40	2	2
Mary-Astell-Str. (Planung)	110	evtl. 4	?
Anne-Conway-Str. (Planung)	640	evtl. 28	?

Diese Aufstellung erhebt aus den genannten Gründen nicht den Anspruch einer vollständigen Erfassung. Die Wohnungen stehen insgesamt dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung, sind also nicht an eine eingeschränkte Personengruppe gebun-

den. Nur das Projekt Stiftungsweg der Egestorff-Stiftung ist durch einen Träger von Senioren- oder Behinderteneinrichtungen veranlasst.

In der Stadtgemeinde Bremen sind im öffentlich geförderten Wohnungsneubau seit 2013 bisher 39 rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040 gebaut worden. Nach jetzigem Stand der vorliegenden Anmeldungen werden weitere 15 rollstuhlgerechte Wohnungen entstehen.

In der Stadtgemeinde Bremerhaven sind im öffentlich geförderten Wohnungsneubau seit 2013 bisher 38 geförderte Wohnungen im Sinne der DIN 18 040 barrierefrei, aber nicht rollstuhlgerecht modernisiert bzw. neu gebaut worden.

Konkrete Fälle, in denen öffentlich geförderte Neubauwohnungen noch während der Bauphase auf Wunsch von Interessenten rollstuhlgerecht umgeplant und realisiert wurden, sind dem Senat nicht bekannt.

*4. Zu welchem Zeitpunkt plant der Senat die überfällige Novellierung der Landesbauordnung (LBO)? Welche Quotenregelung (bzgl. DIN 18040-2) soll darin festgeschrieben werden?*

Die Eckpunkte der geplanten Novelle der Bremischen Landesbauordnung sind von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) am 09. Juni 2016 zur Kenntnis genommen worden. Zu diesen Eckpunkten gehören auch gesetzliche Regelungen zum barrierefreien Bauen, wie sie im Aktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention vom Dezember 2014 im Land Bremen als Maßnahmen vorgeschlagen worden sind. Danach soll als Orientierung eine ähnliche Regelung wie in der Niedersächsischen Bauordnung gelten, nach der jede achte Wohnung rollstuhlgerecht im Sinne der DIN 18040-2 sein muss (sog. ®-Anforderungen). Erst nach Auswertung der Anhörung kann jedoch entschieden werden, ob dieser Vorschlag konsensfähig ist oder der Modifikation bedarf.

Da die Novelle der Bremischen Landesbauordnung zwingend auch aktuelle Anpassungen an europarechtliche Vorgaben im Bauproduktenrecht berücksichtigen muss, deren Inhalt erst vor kurzem geklärt worden ist, kann nicht von einer „überfälligen“ Novelle gesprochen werden. Der Gesetzentwurf wird derzeit vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erstellt. Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens wird ein Inkrafttreten für Mitte 2017 angestrebt.

*5. Wie viele Wohnungen in welchen Baugebieten im Land Bremen werden zurzeit ohne die im Koalitionsvertrag festgehaltene Quote von mindestens 5 Prozent (DIN 18040-2) geplant und gebaut? Wie passt das mit der Umsetzung der UN-Behindertenkonvention zusammen? Wird der Senat den sich dadurch verschärfenden Mangel an rollstuhlgerechtem Wohnraum (gemäß DIN 18040-2) durch weitere Maßnahmen auffangen?*

Maßstab für die aktuelle Wohnungsbautätigkeit sind aus den geschilderten Gründen die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen der BremLBO. Auch die UN-Behindertenrechts-konvention ist auf die Umsetzung in entsprechende Rechtsnormen angewiesen.

Aus den genannten Gründen ist dem Senat über die in der Tabelle zu Fragen 1 bis 3 genannten Vorhaben hinaus auch nicht bekannt, in welchen Baugebieten welche Quoten rollstuhlgerechter Wohnungen ohne gesetzliche Verpflichtung realisiert werden. Zur Marktsituation und zu den bisherigen Maßnahmen des Senats vgl. Antworten zu den Fragen 7 und 8.

6. *Werden derzeit auf Grund der allgemeinen Wohnungsknappheit die in der aktuellen LBO festgeschriebenen Vorgaben zur Barrierefreiheit abgesenkt oder ist dieses für zukünftige Bauvorhaben geplant? Wenn ja, warum und welche Bereiche sind betroffen?*

Ein generelles Absenken der in der BremLBO festgeschriebenen Anforderungen an die Barrierefreiheit findet nicht statt und ist auch für zukünftige Bauvorhaben nicht geplant. Es besteht die grundsätzliche Möglichkeit der Erteilung einer einzelfallbezogenen Abweichung. Davon kann bei Wohnungsbauvorhaben auf Antrag des Bauherrn insbesondere dann Gebrauch gemacht werden, wenn das Vorhaben eine Atypik aufweist, z.B. besonders kleine Wohnungen errichtet werden sollen oder diese auf einen bestimmten Personenkreis ausgerichtet sind, so dass die Verwirklichung sämtlicher Anforderungen an die Barrierefreiheit als unverhältnismäßig oder unzweckmäßig einzustufen wäre.

Angesichts der aktuellen Marktentwicklung, wonach zurzeit vermehrt Vorhaben mit kleinen bzw. sehr kleinen Apartments geplant werden, besteht die Absicht, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. In einzelnen Fällen soll dann mit dem Vorhabenträger verabredet werden, dass zur Kompensation für eine Reduzierung der barrierefreien Wohnungen ein gewisses Kontingent an ®-Wohnungen vorgesehen wird. Derzeit laufen Gespräche mit dem Landesbehindertenbeauftragten, um für diese Genehmigungspraxis Rahmenbedingungen abzustimmen. Hintergrund ist nicht zuletzt die Regelung in der BremLBO, dass in Neubauten, für die die Aufzugspflicht gilt (in der Regel ab 5 Geschosse), alle Wohnungen barrierefrei ausgeführt werden müssen. In anderen Bundesländern gilt demgegenüber, dass unabhängig von der Aufzugspflicht stets nur die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein müssen. Dieser Unterschied wirkt sich bei Gebäuden mit vielen Kleinwohnungen besonders stark aus, einem Marktsegment, das bei Einführung dieser gesetzlichen Anforderung praktisch keine Bedeutung hatte.

7. *Welche zusätzlichen Maßnahmen wurden seit Herbst 2013 entwickelt, damit die Zielgruppe der Rollstuhlfahrer frühzeitig von einer freiwerdenden oder neuen rollstuhlgerechten Wohnung erfährt und diese dann auch tatsächlich anmieten kann?*

Die Beratungsstelle kom.fort e.V. hat seit ca. 5 Jahren vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr den Auftrag, die Zielgruppe der Rollstuhlfahrer bei der Suche nach geeignetem Wohnraum zu unterstützen. Sie begleitet und unterstützt diese bei der Wohnungssuche. In Kooperation mit dem Verein „Selbstbestimmt Leben“ analysiert und bewertet sie das Angebot an barrierefreien Wohnungen auf dem aktuellen Wohnungsmarkt. Hierfür führt die Beratungsstelle eine Liste von Suchenden und deren Anforderungen an barrierefreien Wohnraum und kooperiert mit den Wohnungsanbietern bei der zielgerichteten Vermittlung von Wohnungen. Ein Zusammenschluss von dreizehn Wohnungsanbietern im Land Bremen betreibt hierfür die Internetplattform [www.barrierefreiwohnen-bremen.de](http://www.barrierefreiwohnen-bremen.de), auf der vollständig barrierefreie bzw. eingeschränkt barrierefreie Wohnungen, die auf dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen, angeboten werden.

Menschen mit Behinderung haben damit eine Anlaufstelle bei der Wohnungssuche, aber keine Garantie, dass eine erfolgreiche Vermittlung stattfindet. Eine tatsächliche Anmietung ist abhängig von der Einkommenssituation der Betroffenen und den Wünschen der Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer insbesondere hinsichtlich der Lage und Größe der Wohnung sowie der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

8. *Wie hoch schätzt der Senat den zukünftigen Bedarf von rollstuhlgerechtem Wohnraum (gemäß DIN 18040-2)? Hat der Senat dazu seit 2013 Erhebungen oder Umfragen durchgeführt und wenn ja, mit welchem Ergebnis?*

Die von der Beratungsstelle kom.fort e.V. geführte Liste von Interessenten umfasst zurzeit 22 Suchende. Bei den Zentralen Wirtschaftlichen Hilfen des Amtes für Soziale Dienste, stehen derzeit zehn Haushalte auf einer Warteliste, weitere zehn Haushalte konnten dieses Jahr über eine Quote des Wohnraumförderprogramms versorgt werden.

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist von einer Zunahme des Bedarfes auszugehen. Ein Mangel ist jedoch nicht verlässlich quantifizier- und prognostizierbar.

9. *Wie stellt der Senat sicher, dass die Einhaltung von Vorgaben der LBO regelmäßig überprüft wird? Was passiert, wenn Auflagen nicht eingehalten werden z. B. Fenster öffnen, Balkon/Terrasse befahren, Wendeflächen, Bad- und Küchennutzung, Rollstuhlstellplatz vor der Wohnung mit Auflademöglichkeit?*

Die Einhaltung von Vorgaben der BremLBO einschließlich spezifischer Auflagen wird im Rahmen der Bauüberwachung geprüft. Diese findet insbesondere statt, wenn Rohbau- und/oder Schlussabnahmen angeordnet werden, aber auch darüber hinaus anlassbezogen. Bei derartigen Kontrollen, kann die Einhaltung baurechtlicher Anforderungen nur stichprobenartig geprüft werden. Die Barrierefreiheit ist dabei ein Aspekt unter vielen – insbesondere auch sicherheitsrelevanten – Vorgaben der Landesbauordnung und technischer Baubestimmungen. Etwaige neue Anforderungen nach einer Novelle der LBO werden mit besonderem Augenmerk betrachtet.

Die Nichteinhaltung von Auflagen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Außerdem kann die Bauordnungsbehörde die nachträgliche Erfüllung der Auflagen verlangen, wenn dies technisch möglich und verhältnismäßig ist. Wegen der von den Gerichten verlangten Ermessensentscheidung in jedem Einzelfall kann es keine allgemein gültige Aussage über die Reaktion der Behörde geben. Nicht zuletzt kann die Höhe eines Bußgeldes auch davon mitbestimmt werden, ob die nachträgliche Erfüllung der betroffenen Auflage möglich und durchsetzbar erscheint. Die generelle Obergrenze für Bußgelder in Höhe von 500.000 Euro macht deutlich, dass die Inkaufnahme eines Bußgeldes durch Bauherren möglichst kein wirtschaftlicher Vorteil gegenüber der Erfüllung bauaufsichtlicher Anforderungen sein soll.